

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [DAG] [MAAND], nr. 2023-PM, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ter stimulering van woningbouwprojecten (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onderdelen a en d, en 3 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 542);

Besluit:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *betaalbare woning*: betaalbare woning als bedoeld in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
- *college*: college van burgemeester en wethouders;
- *gemeenten*: gemeenten, genoemd in de bijlage bij artikel 3, tweede lid;
- *minister*: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- *start bouw*: start van de bouwkundige werkzaamheden voor alle bouwkundig met elkaar verbonden woningen binnen het woningbouwproject;
- *transformatie*: het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen;
- *woning*: elke door nieuwbouw of transformatie aan de woningvoorraad toe te voegen zelfstandige of niet zelfstandige woonruimte, niet zijnde een tijdelijk bouwwerk;
- *woningbouwproject*: een woningbouwproject als bedoeld in artikel 2.

Artikel 2. Woningbouwproject

Onder een woningbouwproject wordt verstaan een project voor de bouw van woningen en een of meer bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouw delen binnen één samenhangende vastgoedontwikkeling:

- a. waarvan ten minste de helft bestaat uit betaalbare woningen;
- b. welke bestaat uit meer dan tien woningen;
- c. waarbij sprake is van een doorlopende bouwstroom; en
- d. waarbij sprake is van uitstel van de start van het project door een financieel tekort als gevolg van de huidige economische omstandigheden.

Artikel 3. Specifieke uitkering

1. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten voor het stimuleren van de start bouw van woningbouwprojecten.
2. De specifieke uitkering bedraagt de in de bijlage per gemeente opgenomen bedragen. Per netto te realiseren woning waarvoor bij realisatie daarvan een nummeraanduiding, als bedoeld in artikel 1 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, kan worden toegekend, wordt ten hoogste €12.500 uitgekeerd.
3. De gemeente besteedt de specifieke uitkering aan de in de beschikking opgenomen woningbouwprojecten.
4. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor btw die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van woningbouwprojecten, bedoeld in het eerste lid, voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 4. Verplichtingen

1. De start bouw dient plaats te vinden voor 31 december 2025 en het woningbouwproject dient uiterlijk 31 december 2028 te worden opgeleverd.
2. Indien naar het oordeel van de minister sprake is van een langere doorlooptijd van het woningbouwproject, kan de minister, in afwijking van het eerste lid, besluiten dat het woningbouwproject op een datum gelegen na 31 december 2028 kan worden opgeleverd.
3. De termijnen, bedoeld in het eerste en tweede lid, kunnen door de minister met ten hoogste een jaar verlengd worden, na een schriftelijk en gemotiveerd verzoek hiertoe van het college.
4. De gemeente besteedt de specifieke uitkering volledig uiterlijk op 31 december 2028.
5. Indien de volledige besteding van de specifieke uitkering voor de datum, genoemd in het vierde lid, niet mogelijk is, kan de minister die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van het college met ten hoogste een jaar verlengen.

Artikel 5. De uitkering

De uitkeringsbeschikking vermeldt in ieder geval:

- a. welk woningbouwproject wordt gerealiseerd en de activiteiten die voor realisatie noodzakelijk zijn, corresponderend met de over het project door het college beschikbaar gestelde informatie;
- b. de wijze van verantwoording over de besteding van de uitkering;
- c. de wijze waarop kan worden aangetoond dat het woningbouwproject tijdig is gerealiseerd; en
- d. de uiterlijke datum van de start bouw en de te verwachten datum waarop het woningbouwproject wordt opgeleverd.

Artikel 6. Informatievoorziening na uitkering

1. Het college informeert de minister op verzoek van de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.
2. Onverminderd het eerste lid, informeert het college de minister:
 - a. over de datum waarop de bouw van het woningbouwproject is gestart; en
 - b. over de datum waarop het woningbouwproject is opgeleverd.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid, doet het college bij de minister een melding indien sprake is vertraging waardoor een datum als bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald.
4. Het college verleent op verzoek van de minister medewerking en verstrekken op verzoek van de minister informatie ten behoeve van de voortgang en evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.

Artikel 7. Verantwoording, vaststelling en terugvordering

1. Het college legt verantwoording af over de besteding van de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.
2. Indien uit de verantwoordingsinformatie, bedoeld in artikel 17a, eerste lid, van de Financiële-verhoudingswet, blijkt dat de uitkering, bedoeld in artikel 3, niet volledig of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel door de minister worden teruggevorderd. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan het college.
3. Onverminderd het tweede lid, kan de minister de uitkering geheel of gedeeltelijk terugvorderen indien:
 - a. de datum van de start bouw, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald;
 - b. de datum van oplevering van het woningbouwproject, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald;
 - c. het college een melding als bedoeld in artikel 6, derde lid, bij de minister heeft gedaan of dit ten onrechte heeft nagelaten.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van **PM** november 2023.

Artikel 9. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

H.M. de Jonge

Bijlage bij artikel 3, tweede lid

De specifieke uitkering bedraagt:

PM

CONSULTATIE

TOELICHTING

I Algemeen deel

1. Inleiding

Uit de bevolkingsprognose van het CBS van december 2022 blijkt dat de bevolkingsgroei naar verwachting hoger zal zijn dan eerder werd verwacht. Dit spoort ook met de realisatiecijfers over 2022 die het Centraal Bureau van Statistiek (CBS) begin dit jaar publiceerde. De bevolkingsgroei bleek in 2022 door met name migratie bijna twee keer zo groot als in 2021 (227.000 tegenover 115.000). Een hogere bevolkingsgroei werkt door in een hogere groei van het aantal huishoudens en daarmee in een grotere behoefte aan woningen. De woningbouwopgave wordt daarmee naar verwachting groter. De CBS-bevolkingsprognose werd in juli 2023 door ABF vertaald in een prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens; de Primos prognose¹. Uit die Primos prognose bleek dat de bouwopgave tot en met 2030 verder is gestegen naar 981.000 woningen².

Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw het afgelopen jaar flink verslechterd. De bouwkosten en de rente zijn sterk gestegen waardoor enerzijds de kosten voor bouwers en ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn en anderzijds particulieren en investeerders minder bereid zijn een woning te kopen of hier minder voor kunnen betalen. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dit kost tijd en daardoor is de verwachting dat er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie zal zijn. Hierbij is veel onzekerheid waarbij de verwachting van de grootte van de dip uiteenloopt. De prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw³ gaat uit van een daling van de woningbouwproductie van 3,5% in 2023 en nog eens 5,5% in 2024 ten opzichte van het jaar ervoor. De NEPROM⁴ verwacht op basis van sterk teruggelopen verkopen van nieuwbouwkoopwoningen aan particulieren dat de productie van nieuwwoningen vervolgens ook flink zal gaan terugvallen en noemt percentages van 50%. De situatie blijft onzeker maar in ieder geval is de verwachting dat er in 2024 een forse dip zal zijn in de woningbouwproductie.

Met de moeilijkere financiële omstandigheden ontstaat een grote uitdaging om plannen daadwerkelijk te realiseren en een dip in de woningbouw zoveel mogelijk te beperken. Locaties waarvoor de benodigde vergunningen zijn verleend, moeten zo snel mogelijk kunnen starten met de bouw. Om projecten die dreigen stil te vallen toch door te laten gaan moeten zoveel mogelijk doorbraken worden gecreëerd bij bestaande woningbouwlocaties. Dit vraagt maximale inzet van alle partijen. Gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties dienen kritisch te kijken naar alle facetten van een project om het toch op een zo kort mogelijke termijn door te laten gaan. Daarom heeft het kabinet de Startbouwimpuls (SBI) aangekondigd⁵.

2. Inhoud regeling

Met onderhavige Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls wordt de financiële slagkracht van gemeenten versterkt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het versnellen van de woningbouwproductie.

Doelgroep

Gemeenten zijn de ontvangers van deze specifieke uitkering en daarmee de doelgroep van de regeling. De problematiek waar de SBI mee is gemoeid vraagt echter om een ingrijpende samenwerking tussen gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties. Geen van deze partijen bouwt immers zelfstandig woningen, alleen gezamenlijk zullen zij instaat zijn om voldoende versnelling te maken in de woningbouwproductie.

¹ Kamerstukken II 2022/23 32847 nr. 1071. Tevens te raadplegen op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/12/kamerbrief-over-abf-rapportages-primos-en-plancapaciteit-en-betekenis-voor-de-bouwopgave>.

² Kamerstukken II 2022/2023 32 847, nr. 1071.

³ Te raadplegen op: <https://www.eib.nl/publicaties/verwachtingen-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2023/>.

⁴ Te raadplegen op: <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-van-woningen-krijgt-zware-klap-/2154>.

⁵ Kamerstukken II 2022/23 32 847, nr. 1040.

Proces van totstandkoming

Om de relevante projecten voor de SBI beter in beeld te krijgen is in juli 2023 een groslijst opgesteld bestaande uit woningbouwprojecten die gemeenten en andere relevante partijen konden aandragen als potentiële projecten voor een bijdrage van de SBI. Vervolgens zijn vijf regionale sessies over de SBI voor gemeenten en andere relevante partijen georganiseerd. Gemeenten hebben tot en met 13 oktober 2023 de tijd gehad om hun interesse kenbaar te maken voor deze specifieke uitkering. Daarbij wordt maximaal 16% van het totaal van het beschikbare budget toegekend per woondealregio. Dit zodat de middelen evenredig over de regio's kunnen worden verdeeld. Gemeenten hebben alleen woningbouwprojecten kunnen aangedragen die worden gesteund door de relevante ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld een betrokken woningbouwcorporatie of ontwikkelaar.⁶

Het doel van dit gehele proces was om, samen met gemeenten en andere relevante partijen, een goed beeld te krijgen van de gemeenten die in aanmerking komen voor onderhavige specifieke uitkering en de daarin opgenomen doelen en criteria. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft vervolgens, ondersteund door het beschreven proces, besloten tot het uitkeren van een specifieke uitkering aan de in deze regeling opgenomen gemeenten.

Doel en voorwaarden

De SBI is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om vóór 31 december 2025 te starten met de bouw, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Het start bouw moment is in deze regeling gedefinieerd. In de artikelsgewijze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Ook moeten alle woningen in die projecten in beginsel uiterlijk 31 december 2028 te zijn opgeleverd. Het moment van realisatie is wanneer de bewoners daadwerkelijk toegang hebben tot de woning om deze te gaan bewonen.

Enkel projecten die bestaan uit 10 of meer woningen en uitsluitend permanente woningen betreffen, komen in aanmerking voor de SBI. Per woningbouwproject is verder vereist dat minimaal 50% van de woningen betaalbaar is. De definitie van betaalbare woningen is gelijk aan de definitie daarvan in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Beoordelingskader

Omdat de totale beschikbare rijksbijdrage onvoldoende is voor alle projecten die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen, is een rangschikking gemaakt op basis van een beoordelingskader. De beoordeling van de projecten die in de inventarisatie naar voren zijn gekomen is in twee stappen uitgevoerd. In de eerste stap is een rangorde gemaakt op basis van de volgende aspecten;

- a. Efficiëntie, te weten de benodigde rijksbijdrage per te realiseren netto woning;
- b. Hardheid, te weten de mate van zekerheid waarmee het project doorgang zou vinden na een rijksbijdrage, hierbij werd hoofdzakelijk gekeken naar de planologische status van het project; en
- c. Start bouw, te weten het eerste moment van start bouw.

Op basis van deze drie aspecten is een rangorde opgesteld.

In de tweede stap van de beoordeling werd gezien in hoeverre opvallende zaken uit de projecten aanleiding zouden geven om de aanvankelijke positie in de rangorde bij te stellen. Hierbij werd gekeken naar aspecten als;

- Parkeernormen: Met de rijksbijdrage worden geen parkeerplaatsen voor andere projecten gerealiseerd.
- Bevordering andere projecten: In hoeverre kunnen andere bouwprojecten nu ook worden gestart?
- Business case: Opvallende zaken met betrekking tot business case en ervaren tegenwind.

⁶ Kamerstukken II 2023/24 32847 nr. 1078

- Doelmatigheid: Inzet van rijksbijdrage in relatie tot andere regelingen en financieringsmogelijkheden.
- Overige punten die de experts opvallen in de geselecteerde projecten.

Op basis van de tweede stap is de definitieve rangschikking bepaald waarbij de projecten met de hoogste posities in aanmerking zijn gekomen voor een toekenning, voor zover het beschikbare budget toereikend was.

Hoogte van de uitkering

De rijksbijdrage per woning is maximaal 12.500 euro met een maximum van **PM** miljoen euro per gemeente, inclusief btw. De exacte hoogte van de uitkering per gemeente hangt samen met de geraamde kosten en benodigde bijdrage van deze beoogde projecten en de btw-afracht.

De totale hoogte van de uitkeringen is bij elkaar opgeteld maximaal **PM** miljoen euro.

3. Verantwoording, vaststelling en terugvordering

Ten minste één keer per jaar rapporteren de gemeenten in de jaarrekening conform de vereisten van de Financiële-verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording).

De eindverantwoording vindt plaats in het jaar volgend op het jaar dat de uitkering door de gemeente volledig is besteed. Als de gemeente de uitkering volledig heeft besteed, dan dient de eindverantwoording bij het CBS te zijn ingediend uiterlijk op 15 juli van het daaropvolgende jaar.

Nadat de eindverantwoording is ingediend neemt de minister een besluit tot vaststelling van de uitkering.

Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt of als blijkt dat de termijnen de zijn genoemd in de beschikking niet zijn gehaald, dan kan de minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. Onrechtmatig bestede middelen worden altijd teruggevorderd.

De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

4. Btw

De activiteiten waarvoor de uitkering wordt verstrekt kunnen activiteiten zijn waarover de gemeenten btw verschuldigd zijn. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde btw. De btw-component wordt gestort in het BTW-Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op compensatie van de betaalde btw-componenten uit dit fonds.

Daarnaast is denkbaar dat een gemeente in het kader van de betreffende projecten activiteiten verricht waarbij de kosten aftrekbaar zijn op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor deze kosten. Het geldende uitgangspunt is: kosten die op een andere wijze gecompenseerd kunnen worden, worden niet uit de specifieke uitkering betaald.

5. Staatssteun en aanbesteding

Wanneer de rijksoverheid een specifieke uitkering uitkeert aan een gemeenten is er geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Bij het uitkeren van de bijdrage van BZK aan een gemeente op grond van deze regeling is daarom ook geen sprake van staatssteun, omdat de gemeente die de bijdrage krijgt handelt vanuit haar bevoegdheden van openbaar gezag, namelijk haar verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van voldoende betaalbare woningen op de juiste locaties, zonder dat er sprake is van economische activiteiten van de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en investeren in de algemene infrastructurele ontsluiting die noodzakelijk is voor de woningbouw mits dit niet leidt tot minder kostenverhaal dan volgens de Wet ruimtelijke ordening (en, na inwerkingtreding daarvan, de Omgevingswet) noodzakelijk is.

Ten aanzien van staatssteun is met name de vraag van belang of er sprake is van bevoordeling van een onderneming in Europeesrechtelijke zin (als bedoeld in artikel 107, eerste lid, VWEU), welke door de bijdrage bepaalde kosten, die deze normaal zelf moet betalen, niet hoeft te dragen. Aangezien niet alle projecten waarvoor de specifieke uitkering wordt toegekend al precies zijn, kan op rijksniveau geen staatssteuntoets worden uitgevoerd. Het is daarom aan de individuele gemeente om zelfstandig een staatssteuntoets uit te voeren.

Omdat de specifieke uitkering onder meer besteed kan worden aan door derden verleende diensten, is het van belang dat de gemeenten bij de besteding alert zijn op de – Europese – regels inzake staatssteun. Ongeoorloofde staatssteun kan worden voorkomen door het aanbesteden van eventuele opdrachten conform het aanbestedingsrecht, door te bezien of het DAEB-vrijstellingsbesluit of DAEB-de minimisverordening (max. € 500.000) van toepassing is of door te handelen met inachtneming van de De-minimisverordening (max. € 200.000). Ook kan het mogelijk zijn om gebruik te maken van een of meerdere bepaalde categorieën van de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV) met maximale steunbedragen en -percentages en voorwaarden, zoals bijvoorbeeld artikel 56 over specifieke infrastructuur. Indien geen gebruik kan worden gemaakt van dergelijke vrijstellingsmogelijkheden, dient de staatssteun met een aanmelding ter beoordeling aan de Europese Commissie te worden voorgelegd.

6. Relatie met andere wet- en regelgeving

Financiële-verhoudingswet

De financiële verhouding tussen het Rijk en de gemeenten is geregeld in de Financiële-verhoudingswet. De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Financiële-verhoudingswet. Deze specifieke uitkering is gestoeld op de artikelen 2, eerste lid, onderdelen a en d, en 3 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 542). Op deze regeling is voorts artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing met betrekking tot de wijze van verantwoording door de gemeente van de besteding van de uitkering en de eventuele terugvordering als deze onrechtmatig zou worden besteed.

Besluit Woningbouwimpuls 2020

Onderhavige specifieke uitkering bevat inhoudelijk overeenkomsten met het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (WBI) omdat beiden toezien op het versnellen van de woningbouw. Het voornaamste verschil tussen de twee regelingen is dat de WBI is bedoeld om gebiedsontwikkelingen te ondersteunen door een bijdrage aan het publieke tekort, terwijl de SBI is bedoeld om vastgoedontwikkelingen te ondersteunen door een bijdrage aan het private tekort, specifiek vanwege de gestegen bouwkosten en rente. Tevens wordt voor de definitie van betaalbare woning aangesloten bij dit besluit.

7. Administratieve lasten voor burgers en bedrijven

Met deze regeling is er geen sprake van regels waar burgers of bedrijven lasten van kunnen ondervinden. Binnen de regeling spelen burgers geen directe rol, maar ondervinden wel baten bij de toevoeging van betaalbare woningen. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen de regeling, maar zij ondervinden ook baten bij het haalbaar maken van de ontwikkeling. Er worden immers woningbouwprojecten mogelijk gemaakt waar ontwikkelaars en bouwbedrijven baat bij hebben. De indirecte betrokkenheid van beide partijen levert hen geen extra regeldruk op.

8. Consultatie

Onderhavige regeling is gedurende twee weken openbaar geconsulteerd. De uitkomsten hiervan worden in het onderstaande uiteengezet.

PM

9. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op PM november 2023.

II. Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de definitiebepalingen opgenomen.

Ten aanzien van de begripsbepaling van start bouw is relevant op te merken dat het hier gaat om daadwerkelijke bouwactiviteiten. Vaak zal woningbouw gecombineerd worden met de realisatie van een parkeergarage, winkelvoorzieningen en dergelijke die een onlosmakelijk geheel met de woningen vormen. Bij de vraag of de bouw is gestart zal gekeken worden naar de start van het woningbouwproject. Zo zal bij woningen boven een parkeergarage uitgegaan worden van de start van de bouwkundige werkzaamheden (bijvoorbeeld het slaan van de eerste paal of de eerste betonstort) aan de parkeergarage. Bij (blokken met) eengezinswoningen – die volgens de definitie niet bouwkundig met elkaar verbonden zijn – zal dus voor elk blok uiterlijk 31 december 2025 gestart moeten zijn met de bouwkundige werkzaamheden (artikel 4). Voorbereidende werkzaamheden als bouw- of woonrijp maken en slopen worden niet gerekend tot de start van de bouw.

Ten aanzien van de begripsbepaling van gemeenten is relevant dat de SBI ook is bedoeld voor gemeenten die gebruikmaken van een gemeenschappelijke regeling.

Ten aanzien van de begripsbepaling van een woning is relevant dat niet enkel nieuwbouw hier onder valt. Ook transformatie van een pand tot woningen valt onder deze begripsbepaling. Transformatie is het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen. Hierbij wordt uitgegaan van de daadwerkelijke verbouwwerkzaamheden, niet zijnde de sloopwerkzaamheden. Woningen kunnen tot slot conform de begripsbepaling zelfstandig of niet-zelfstandige woningen zijn.

Artikel 2 Woningbouwproject

Onder een woningbouwproject wordt verstaan een project voor de bouw van woningen en een of meer bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouw delen in één samenhangende vastgoedontwikkeling. Met één samenhangende vastgoedontwikkeling wordt een vastgoedontwikkeling bedoeld waarin in alle in die ontwikkeling op te leveren woningen in een doorlopende, niet gefaseerde, bouwstroom worden gerealiseerd.

Een woningbouwproject bestaat ten minste voor de helft uit betaalbare woningen, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Het begrip betaalbare woning bestaat daarmee uit drie categorieën woningen: 1) sociale huurwoningen, 2) huurwoningen voor middenhuur, en 3) betaalbare koopwoningen. Voor deze begrippen en de daarbij in aanmerking te nemen huur- of koopprijzen is aangesloten bij de thans vigerende begrippen en grenzen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Een woningbouwproject bestaat uit meer dan 10 woningen en er dient sprake te zijn van een doorlopende bouwstroom. Dit betekent dat doorlopend gebouwd wordt om het woningbouwproject te kunnen realiseren.

De SBI is bedoeld voor projecten die in een planologisch vergevorderd stadium zijn, maar door de veranderde economische omstandigheden aantoonbaar de business case niet meer kunnen rond rekenen en daardoor dreigen te vertragen of te worden gepauzeerd.

Artikel 3 Specifieke uitkering

In de bijlage bij deze regeling zijn de maximale bedragen die per gemeenten kunnen worden uitgekeerd opgenomen. Belangrijk om op te merken is dat de rijksbijdrage per netto te realiseren woning is gemaximeerd op € 12.500 per woning. Een woningbouwproject waarbij 50 woningen worden gesloopt ten behoeve van de bouw van 100 woningen kan dus slechts aanspraak maken op een bedrag van 50 keer €12.500. Dit bedrag is onder andere bepaald aan de hand van het

onderzoek 'Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten (Rebel)'.⁷. Alle onzelfstandige woonruimten achter een voordeur worden gezien als één woning. Dit komt tot uitdrukking met de verwijzing naar artikel 1 van de Wet basisadministratie adressen en gebouwen. Gelet op het moment van uitkering van deze specifieke uitkering hoeft de nummeraanduiding nog niet daadwerkelijk te zijn toegekend door de gemeente (immers is het woningbouwproject bij uitkering nog niet gerealiseerd), maar de woning moet wel bouwkundig in aanmerking komen voor een eigen nummeraanduiding.

Artikel 4 Verplichtingen

Dit artikel bevat de verplichting die verbonden zijn aan de specifieke uitkering. De start bouw dient plaats te vinden voor 31 december 2025. Het woningbouwproject dient uiterlijk 31 december 2028 te worden opgeleverd. Indien sprake is van een langere doorlooptijd van het woningbouwproject, kan de minister besluiten dat wordt afgeweken van deze datum. Het dient daarbij wel te gaan om een woningbouwproject waarbij sprake is van een continue bouwtijd. Een project dat uiterlijk 31 december 2028 gerealiseerd kan zijn, maar waarbij sprake is van een te ruime planning waardoor deze termijn niet wordt gehaald, komt bijvoorbeeld niet in aanmerking. Een voorbeeld van een woningbouwproject dat wel in aanmerking komt voor deze uitzonderingssituatie is complexe niet-faseerbare hoogbouwprojecten. Om een oordeel hieromtrent te vormen, kan de minister een gedetailleerde bouwplanning opvragen bij de gemeente. Het is tevens mogelijk om gemotiveerd een verzoek te doen tot uitstel van deze termijnen met ten hoogste één jaar. Het is wel mogelijk om meerdere malen een verzoek tot uitstel te doen.

Artikel 5 De uitkering

In dit artikel is vastgesteld welke elementen de uitkeringsbeschikking in ieder geval zal vermelden. In één beschikking kunnen ook meerdere woningbouwprojecten binnen dezelfde gemeente zijn opgenomen. De informatie over het woningbouwproject die in de beschikking zal worden vermeld, correspondeert met de over het project gestelde informatie, bijvoorbeeld het woningbouwprogramma, de doelgroepen, de verhouding van betaalbare woningen en de planning. De informatie bevat tevens de activiteiten die uitgevoerd worden ter realisatie van het woningbouwproject.

Artikel 6 Informatievoorziening na uitkering

Artikel 6, eerste lid, regelt dat het college van de gemeente die een specifieke uitkering heeft ontvangen op verzoek de minister van informatie dient te voorzien over de voortgang van het project waar de specifieke uitkering voor is verstrekt. Verder dient het college de minister te informeren over de datum waarop de bouw van het woningbouwproject is gestart en wanneer het woningbouwproject is opgeleverd. Indien de datum waarop de bouw wordt gestart op een later moment ligt, of het college het vermoeden heeft dat de bouw op een later moment zal komen te liggen, dan de datum genoemd in de beschikking, dan is het college dit verplicht aan de minister te melden. Hetzelfde geldt als de oplevering van de woningen in het woningbouwproject na de in de beschikking vastgelegde datum voor oplevering ligt, of het college verwacht dat deze datum niet wordt gehaald.

Het vierde lid bevat daarnaast een grondslag op grond waarvan de minister ten behoeve van een evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de verstrekte uitkering informatie en medewerking kan verzoeken van het college.

Artikel 7 Verantwoording, vaststelling en terugvordering

Verantwoording over onderhavige specifieke uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet. De minister kan geheel of gedeeltelijk terugvorderen indien de uitkering niet volledig of onrechtmatig is besteed. In aanvulling daarop kan de minister besluit om geheel of gedeeltelijk terug te vorderen indien de gemeente heeft aangegeven dat de start bouw niet vóór 31 december 2025 heeft plaatsgevonden of naar verwachting niet plaats zal vinden.

⁷ Te raadplegen op:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/rapporten/2021/04/23/verkenning-onrendabele-toppen-woningbouwprojecten-rebel>.

Hetzelfde geldt indien de gemeente ten onrechte heeft nagelaten om deze melding te doen, bijvoorbeeld indien blijkt dat start bouw na 31 december 2025 heeft plaatsgevonden maar het college daarvan geen melding heeft gedaan aan de minister. Terugvordering is tevens mogelijk indien de datum start bouw of de datum waarop oplevering van het woningbouwproject wordt voorzien (zoals opgenomen in de beschikking die gemeenten krijgen) niet wordt gehaald.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

H.M. de Jonge

CONSULTATIE